

Сапегин Алексей Викторович

**СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ НЕЗАВЕРШЕННЫМ
ЖИЛИЩНЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ В РЕГИОНЕ**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (1.3. Строительство)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Екатеринбург – 2011

Работа выполнена на кафедре региональной и муниципальной экономики Института экономики и управления ФГАОУ ВПО «Российский государственный профессионально-педагогический университет».

Научный руководитель:

доктор экономических наук, профессор
Руткаускас Татьяна Константиновна

Официальные оппоненты:

доктор технических наук, профессор
Шанчуров Сергей Михайлович

доктор экономических наук, профессор
Король Светлана Павловна

Ведущая организация:

ГОУ ВПО «Томский государственный
архитектурно-строительный университет»

Защита состоится «17» февраля 2011 г. в 14 часов на заседании диссертационного совета Д 212.285.12 при Уральском федеральном университете имени первого Президента России Б.Н. Ельцина по адресу: 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19, ГУК, зал заседаний Ученого совета (ауд. I).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Уральском федеральном университете имени первого Президента России Б.Н. Ельцина на базе «Уральский государственный технический университет – УПИ»

Автореферат разослан «___» _____ 2011 г.

Ученый секретарь

диссертационного совета,
доктор экономических наук

С.И. Крылов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В настоящее время особую социально-экономическую значимость приобретает проблема обеспеченности доступным жильем населения Российской Федерации. Эта задача решается на государственном уровне в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». По данным социологических опросов не удовлетворены своими жилищными условиями более 60% жителей страны. Фактически улучшить свои жилищные условия при соответствующем соотношении уровня доходов и цены на жилье могут не более 15–20% населения.

В условиях современного финансово-экономического кризиса снизилась доступность жилья даже для достаточно узкого слоя населения, обладающего стабильными доходами. Об этом свидетельствует замедление в 2007 г. темпов роста цен на жилье по реально совершенным сделкам купли-продажи на свободном рынке и сокращение количества сделок (включая покупку в кредит) как минимум на 30–50%. Эта тенденция сохранилась и в 2008 г., несмотря на некоторое сезонное оживление продаж. На сокращение количества продаж (в том числе, так называемых «инвестиционных квартир») также влияет снижение цен на жилье, вызванное общей кризисной ситуацией на финансовых рынках, усилившееся после снижения котировок акций на российских финансовых площадках 16–17 сентября 2008 г. Следствием этого впервые за последние годы стал рост рисков нереализации построенного жилья на рынке. Объемы продаж готовых квартир значительно сократились, что привело к сокращению финансовых средств строительных компаний, предназначенных для покупки строительных материалов и выплаты заработной платы своим работникам. Банки все более неохотно идут на выдачу новых кредитов строительным организациям. По данным риэлтерского сообщества, коммерческое жилье, построенное на средства финансовых девелоперских структур в целях дальнейшей его перепродажи, реализовано не более чем на 30–40%. Все эти факторы приводят к тому, что количество объектов незавершенного строительства жилья растет. В конце 2007 г. – начале 2008 г. в Свердловской области, как и в других регионах России, начались процессы, вызывающие торможение темпов строительства жилья, и как следствие, рост количества незавершенных объектов.

Объекты незавершенного строительства жилья занимают особое место в имущественном комплексе городского хозяйства и поэтому нуждаются в эффективном управлении и адекватной оценке их стоимости. Наличие объектов незавершенного строительства жилья вызывает трудности, связанные с развитием рынка недвижимости и привлечением необходимых инвестиций в данный сектор экономики, затрудняет определение планируемых и прогнозных затрат. Таким образом, вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность настоящего научного исследования, в котором на основе комплексного и системного подходов рассмотрены процессы

управления объектами незавершенного жилищного строительства, ориентированные на рыночную экономику.

Степень научной разработанности проблемы. Экономические проблемы теории и практики управления незавершенным строительством жилья освещены в научной литературе и публикациях отечественных и зарубежных авторов. Научно-методологические и прикладные аспекты управления объектами жилой недвижимости, и в частности объектами незавершенного строительства освещены в трудах А.Н. Асаула, А.В. Байковской, Р.А. Валеевой, Н.Н. Доможировой, Г.Д. Дроздова, М.А. Козловской, Ю.В. Козыря, Э.К. Курбановой, Т.К. Руткаускас, Ю.С. Усова, С.В. Яковлевой, Н.Ю. Яськовой и др. Решению проблем привлечения инвестиций в достройку жилья и решению данной проблемы на государственном уровне значительное внимание уделялось в работах А.Н. Асаула, Н.Ю. Яськовой, М.А. Козловской, Э.К. Курбановой, И.М. Сергеева, А.А. Полинова и др. Отдельные вопросы, касающиеся понятия «незавершенное строительство» рассмотрены в работах зарубежных авторов Д.Э. Гарнера, К.Ф. Грея, Г.Д. Бирмана, С. И. Шмидта, Ю.К. Блеха, У. Р. Гетце, Л.Д. Гитмана, М.Д. Джонка и др.

Вместе с тем, многие исследования по проблеме проведены в период, предшествующий разразившемуся в 2008 г. финансово-экономическому кризису и поэтому не в полной мере соответствуют сложившейся экономической обстановке. Применительно к новым реалиям необходимо переосмыслить причины исследуемой проблемы, полнее раскрыть сущность рыночных требований к процессам управления и финансирования достройки объектов незавершенного строительства жилья. Остаются практически не исследованными вопросы муниципального управления объектами незавершенного жилищного строительства. Целесообразно дальнейшее изучение механизма софинансирования строительства данных объектов с привлечением государственных бюджетных средств. Недостаточная изученность и актуальность вопросов управления объектами незавершенного строительства жилья на региональном уровне определили выбор темы исследования и его общую направленность.

Цель исследования – разработка и апробация теоретико-методических основ и прикладных механизмов управления достройкой объектов незавершенного строительства жилья для обеспечения динамичного развития жилищного строительства в регионе.

Для достижения поставленной цели решались следующие **основные задачи**:

1. Дать авторскую трактовку понятия незавершенного строительства жилья как объекта управления жилой недвижимостью, расширить и научно обосновать классификацию объектов незавершенного строительства жилья.

2. Предложить концепцию формирования региональной программы достройки объектов незавершенного строительства жилья в рамках решения стратегических задач жилищной проблемы.

3. Разработать методический подход к обоснованию инвестиционных проектов завершения строительства жилых домов, ориентированного на извлечение прибыли на вложенный капитал при реализации региональной и муниципальной жилищной политики.

4. Предложить динамическую модель влияния продолжительности инвестиционного периода на темпы роста основных фондов строительства жилых объектов и общую эффективность капитальных вложений.

Объектом исследования являются объекты незавершенного жилищного строительства, подлежащие реализации в инвестиционно-строительной сфере за счет сокращения срока замораживания денежных средств в незавершенном производстве.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в процессе завершения объектов незавершенного строительства жилья.

Область исследования. Содержание диссертации соответствует требованиям паспорта специальностей научных работников ВАК специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством», специализации – «Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (1.3. Строительство)» (п.1.3), пункты: 1.3.54 – «Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов», 1.3.70 – «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики», 1.3.77 – «Теоретические, методологические и методические основы определения эффективности инвестиционных проектов в строительстве».

Теоретической и методологической основой исследования послужили современные экономические теории и фундаментальные положения ведущих отечественных и зарубежных ученых в области теории управления объектами недвижимости и строительной отрасли, законодательные акты и нормативно-правовые документы РФ, субъектов Федерации и органов местного самоуправления, определяющие стратегию развития жилищного строительства и его регулирование.

Исследования опираются на общенаучные методы, включая системный анализ, методы факторного и сравнительного экономического анализа, аппроксимационный метод классификации и анализа данных, метод научной абстракции, обеспечивающие комплексный и объективный характер изучения проблемы, программный продукт «Альт-Инвест».

Информационную базу исследования составили материалы статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики России, территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (Свердловскстат); технико-экономические и финансовые показатели деятельности предприятий и организаций строитель-

ного комплекса; статистические и фактические данные, опубликованные в отечественных и зарубежных монографиях, периодических изданиях, а также собственные расчеты автора.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке комплексной модели управления объектами незавершенного строительства жилья в регионе (на примере Свердловской области) с участием строительных организаций, дополненной механизмами привлечения инвестиций в проекты достройки, мотивационными факторами участников данного процесса и предложениями по ее реализации.

В диссертационной работе получены следующие теоретико-методические и практические результаты, определяющие научную новизну и являющиеся предметом защиты:

1. Дана авторская трактовка понятия незавершенного строительства жилья как объекта управления жилой недвижимостью, учитывающая его экономические особенности (элемент фиктивного национального богатства, уменьшающийся стоимостной эквивалент произведенных затрат, квазитоварную форму, нематериальных активов) и социальную направленность, что позволило расширить и научно обосновать классификацию объектов незавершенного жилищного строительства как существенного сегмента рынка жилья с целью изменения его состояния и реализации эффективных управленческих решений (п. 1.3.54).

2. Предложена концепция формирования региональной программы достройки объектов незавершенного строительства жилья, базирующаяся на способах и методах решения стратегических задач жилищной проблемы, что позволило определить принципы и построить модель управления достройкой объектов незавершенного строительства жилья в регионе (п. 1.3.70).

3. Разработан методический подход к обоснованию инвестиционных проектов завершения строительства жилых домов, включающий алгоритм процесса софинансирования объектов достройки незавершенного строительства жилья с учетом интересов каждого соинвестора, экономическую модель кругооборота инвестиций, затраченных на их реализацию, ориентированных на извлечение прибыли на вложенный капитал при осуществлении региональной и муниципальной жилищной политики (п. 1.3.77).

4. Предложена динамическая модель влияния продолжительности инвестиционного периода на темпы роста основных фондов строительства и общую эффективность реальных инвестиций (капитальных вложений), в основу которой положено сокращение срока замораживания денежных средств в незавершенном производстве, позволяющая регулировать объемы незавершенного строительства с учетом рисков (п. 1.3.54).

Практическая значимость исследования рассматривается в трех направлениях:

– во-первых, результаты исследования могут быть использованы при организации системы управления объектами незавершенного строительства жилья и разработке жилищной программы на уровне муниципальных органов власти, региона;

– во-вторых, разработанный методический инструментарий и практические рекомендации позволят застройщикам-инвесторам использовать предложенную модель организации привлечения инвестиций в достройку объектов незавершенного строительства и усовершенствовать процессы планирования и мотивации на уровне фирмы;

– в-третьих, материалы исследования могут быть использованы в учебном процессе по дисциплинам, читаемых кафедрой региональной и муниципальной экономики РГППУ, на курсах повышения квалификации, на семинарах работников предприятий и организаций строительного комплекса Уральского федерального округа.

Реализация результатов исследования. Основные теоретические и методические положения, а также практические результаты были использованы при разработке инвестиционного плана и организации финансирования объектов незавершенного строительства жилья:

– фирмой ООО «Облглавжилстрой» при реализации проекта по достройке 45-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Артемовский, квартал Спортивный, д. № 5;

– фирмой ООО «УКС–Стройтех» при реализации проектов по достройке 36-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Тавда, ул. Ленина, д. № 50; 45-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Серов, ул. Вальцовщиков, д. № 21; 60-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Южная, д. № 10;

– фирмой Центральная Компания «ЭСПА–Капитал» при реализации проекта по достройке 204-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Проспект Космонавтов, д. 32;

– а также в малых и средних городах Свердловской области: Каменск-Уральском, Краснотурьинске, Нижней Салде, Качканаре.

Практические результаты исследования, их использование подтверждены соответствующими актами и справками о внедрении.

Апробация работы. Основные результаты и положения диссертационного исследования докладывались и обсуждались в рамках научных чтений, на международных и всероссийских научных и научно-практических конференциях, в том числе: «Альтернативы экономического роста: инновационное и эволюционное развитие Российской экономики» (г. Екатеринбург, 2010), «Экономика, финансы и бизнес: проблемы и перспективы развития» (г. Иваново, 2010), «Актуальные вопросы современной экономической науки» (г. Липецк, 2010), а также на научных семинарах кафедры региональной и муниципальной экономики Российского государственного профессионально-педагогического университета.

Публикации. По теме диссертационного исследования опубликовано 20 работ, в том числе две монографии, 5 статей в ведущих рецензируемых научных изданиях согласно перечню

ВАК Министерства образования и науки РФ. Последовательность достижения поставленной цели и решения задач исследования определили структуру, содержание и логику изложения работы, которая приведена на рис.1.

Объем и структура диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы из 157 наименований и 11 приложений. Содержание работы изложено на 167 страницах и включает в себя 17 таблиц, 18 рисунков, 23 формулы.

Во введении обоснована актуальность темы, дается характеристика степени изученности проблемы, определены цели, задачи, объект и предмет исследования, раскрываются научная новизна и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе «Теоретико-методические аспекты управления незавершенным строительством в жилищном комплексе региона» раскрыты экономическое содержание понятия «незавершенное строительство жилья», методы определения рыночной цены объектов незавершенного строительства жилья, выявлены особенности незавершенного жилищного строительства в составе сегмента рынка строительства жилья, что явилось предпосылкой для обоснования систематизации и классификации объектов незавершенного строительства жилья.

Во второй главе «Анализ существующей системы управления региональными рынками незавершенного строительства жилья (на примере Свердловской области)» приведены статистические данные о тенденциях развития и современного состояния жилищного строительства в Российской Федерации и в Свердловской области. Выявлены особенности формирования регионального рынка объектов незавершенного строительства жилья в Свердловской области и проведен анализ факторов, оказывающих влияние на рынок незавершенного строительства жилья. Проанализировано взаимодействие участников регионального рынка незавершенного строительства жилья.

В третьей главе «Пути повышения эффективности управления незавершенным строительством объектов жилищного комплекса в регионе» предложена модель управления незавершенным строительством жилья в регионе. Выявлены параметры процесса достройки незавершенного строительства жилых объектов. Разработаны принципы и методический инструментарий региональной программы достройки незавершенных объектов строительства жилья на примере Свердловской области. Предложена динамическая модель снижения объемов незавершенного строительства. Построена схема мотивации участников процесса достройки объектов жилья, и предложена система распределения премиального фонда между работниками строительного производства.

В заключении сформулированы выводы, рекомендации и предложения по теме диссертационного исследования.



Рис. 1. Логика диссертационного исследования

ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Дана авторская трактовка понятия незавершенного строительства жилья как объекта управления жилой недвижимостью, учитывающая его экономические особенности (элемент фиктивного национального богатства, уменьшающийся стоимостной эквивалент произведенных затрат, квазитоварную форму, нематериальных активов) и социальную направленность, что позволило расширить и научно обосновать классификацию объектов незавершенного жилищного строительства как существенного сегмента рынка жилья с целью изменения его состояния и реализации эффективных управленческих решений.

В диссертации объект незавершенного строительства рассматривается как объект недвижимости, на который отсутствует акт государственной приемки, при условии, что для строительства данного объекта в установленном порядке получено разрешение и отведен земельный участок, и в отношении которого производятся (или временно приостановлены) строительные работы. При этом выявленные в работе экономические особенности незавершенного строительства жилья, определяющие его экономическую сущность, как объекта управления жилой недвижимостью, заключаются в следующем:

во-первых, незавершенное строительство жилья есть ничто иное, как часть фиктивного национального богатства (т.е. ресурсы вложены, а отдачи нет; объемы выполненных работ учтены, а товар на рынке отсутствует);

во-вторых, незавершенное строительство – это интенсивно уменьшающийся стоимостной эквивалент произведенных затрат (имея в виду ускоренное старение объектов незавершенного строительства). Проведенное исследование показало, что неэксплуатируемые здания и сооружения изнашиваются втрое быстрее функционирующих. Это происходит за счет инфляционных процессов, которые оказывают влияние на увеличение стоимости 1 кв. м жилья, физически объект изнашивается за счет влияния на недостроенный объект климатических и техногенных условий, что приводит к коррозии металлоконструкций, плит перекрытий, фундаментных и стеновых блоков, вандализму и другим факторов;

в-третьих, незавершенное строительство представляет собой квазитоварную форму, имеющую нулевую потребительскую стоимость и ограниченный рыночный товарооборот. Зачастую ценность земельного участка даже с нулевой потребительной стоимостью предопределяет возможность рыночного товарооборота незавершенного строительства. При этом, чем более развит рынок и сбалансированы спрос и предложение недвижимости, тем менее ликвидны объекты незавершенного строительства;

в-четвертых, следуя логике инвестиционно-строительного цикла, незавершенное строительство может выступать в форме разрешений или проектно-сметной документации, т.е. в форме нематериальных активов. На современном этапе развития нематериальными активами не обладают лишь самовольные постройки, не прошедшие обязательной стадии предпроектных согласований, стадии проектирования и утверждения проекта. Заметим, что доля нематериальных активов в объеме незавершенного строительства достаточно велика (в среднем от 15 до 20%, а в крупных городах – от 25 до 30% – по данным компании "Ernst&Young").

В диссертации дается аргументированный комплексный анализ понятийного аппарата в области незавершенного строительства жилья. Проведенный обзор экономической литературы показывает, что понятие «незавершенное строительство жилья» недостаточно точно трактуется с точки зрения современных экономических реалий. Рассматривая объекты незавершенного строительства жилья в условиях экономического кризиса и учитывая их большую социальную роль на рынке недвижимости в современной России, дано следующее уточненное определение этого термина: незавершенное строительство жилья – это строительный объект социального значения, не введенный в эксплуатацию и не сданный заказчику, на который отсутствует акт государственной приемки, при условии, что для строительства данного объекта в установленном порядке получено разрешение и отведен земельный участок, находящийся в процессе достройки, либо работы на нем временно приостановлены (при этом объект может быть законсервирован, либо «брошен»).

Исходя из анализа существующих классификаций и особенностей незавершенного строительства жилья, рассмотренных в работе, его объекты классифицированы по ряду признаков следующим образом (табл. 1).

Таблица 1

Классификация объектов незавершенного строительства жилья

Признаки	Виды объектов незавершенного строительства жилья	Значение
1	2	3
По формам собственности	Государственная	Важно при дальнейшей реализации проекта с точки зрения источников инвестиций
	Частная	
	Другая (смешанная, общественных организаций и т.д.)	
По времени завершения объекта	Строящиеся с соблюдением нормативных сроков	Соблюдение нормативных сроков приводит к своевременной сдаче объектов
	Строящиеся сверх нормативных сроков	Не соблюдение нормативных сроков строительства в конечном итоге может привести к консервации, либо к окончательному прекращению строительства
	Временно приостановленное строительство	Предусматривается градация сроков: до одного года, один – три года, свыше трех лет. Чем дольше срок, тем более средств потребуется на достройку
	Законсервированное строительство	
	Окончательно прекращенное	

1	2	3
По этапам возведения объекта строительства	Подготовительный период	В зависимости от этапа строительства можно предварительно оценить предстоящие затраты по его достройке, либо принять решение об его перепрофилировании или продаже земельного участка
	Нулевой цикл	
	Надземная часть	
	Отделочные работы, включая электромонтажные, сантехмонтажные и др.	
По степени готовности объекта к сдаче в эксплуатацию	Низкая (до 50%)	Определяется в зависимости от этапа строительства и может служить ориентиром для разработки инвестиционных бюджетных программ и статистической информации
	Средняя (50–70%)	
	Высокая (свыше 70%);	
По продолжительности строительства (с учетом нахождения в консервации)	До одного года	Продолжительность строительства (консервации) объекта сказывается на его качественном состоянии
	От двух до трех лет	
	Свыше трех лет	
По объему потребности в инвестиционных ресурсах	Большая (более 70%)	Ориентир для решения о «судьбе» объекта и о возможности привлечения инвесторов, заинтересованных в достройке
	Средняя (от 70 до 30%)	
	Незначительная (менее 30%)	
По возможности реализации объектов в качестве жилья	Объект можно реализовать в качестве жилого	Учитывается при реализации жилищных программ государственных органов местного самоуправления и градостроительных планов
	Объект необходимо перепрофилировать	

Приведенная классификация может быть использована при принятии решений на уровне государственного управления территорией, на которой имеется большое количество объектов незавершенного строительства жилья. Исходя из отнесения недостроенного строительства жилья к объектам рынка строительной жилой недвижимости и приведенной классификации данных объектов, предлагается система параметров, характеризующая данный сегмент рынка недвижимости, отражающая современное состояние дел в строительном комплексе региона и России в целом (табл. 2).

Как видно из табл. 2, в группу потребителей объектов незавершенного строительства жилья включены местные органы государственной власти. Это связано с имеющимися в настоящее время намерениями государства достраивать жилье для реализации социальных программ в регионах с целью изменения его состояния и реализации эффективных управленческих решений.

2. Предложена концепция формирования региональной программы достройки объектов незавершенного строительства жилья, базирующаяся на способах и методах решения стратегических задач жилищной проблемы, что позволило определить принципы и построить модель управления достройкой объектов незавершенного строительства жилья в регионе.

В диссертации использован программно – целевой подход при разработке региональной программы по достройке незавершенных объектов жилья (на примере Свердловской области), что характерно для любого региона России, в котором насчитывается большое количество таких объектов.

Таблица 2

Параметры, характеризующие сегмент недостроенного жилищного строительства

Параметры	Объекты незавершенного строительства жилья										"Брошенные" без консервации с большим сроком с начала их строительства
	Находящиеся в процессе строительства	Приостановленные в связи с нехваткой финансирования или по другим причинам			Законсервированные в течение ближайших 3-х лет			Законсервированные с большим сроком с начала их строительства (более 3 лет)			
Степень застройки	Любая	низкая (до 50%)	средняя (50-70%)	высокая (свыше 70%)	низкая (до 50%)	средняя (50-70%)	высокая (свыше 70%)	низкая (до 50%)	средняя (50-70%)	высокая (свыше 70%)	Любая
Степень потребности в инвестиционных ресурсах (от общей сметной стоимости объекта)	Любая	большая (более 70%)	средняя (от 70 до 30%)	незначительная (менее 30%)	большая (более 70%)	средняя (от 70 до 30%)	незначительная (менее 30%)	большая (более 70%)	средняя (от 70 до 30%)		Любая. Представляют интерес в основном с точки зрения продажи земельного участка
Потребители сегмента на стадии продажи объекта	Покупатели по долевому строительству	Другие инвесторы		Государственные органы, другие инвесторы	Другие инвесторы		Государственные органы, другие инвесторы	Другие инвесторы		Государственные органы, другие инвесторы	Другие инвесторы
Элементы, по которым характеризуется сегмент на стадии продажи объекта	Элементы, принятые для сегментов нового жилья в регионе	Местоположение, класс качества жилья, стоимость продажи						Местоположение, возможность достройки, возможность осуществления нового проекта на базе имеющегося, стоимость продажи			Местоположение, стоимость продажи
Конечные потребители	Жители региона							Жители региона - в случае реализации жилищного проекта			Земельный участок может быть использован под любой вид строительства
Элементы для дальнейшего сегментирования	Элементы, принятые для сегментов нового жилья в регионе										

По данным аналитической и статистической отчетности государственного строительного надзора Правительства Свердловской области из общей площади жилья, находящейся в незавершенном строительстве, на конец 2008 г. приходилось 26,8% на дома, сооружение которых законсервировано или временно приостановлено, а на конец 2007 г. – 29,2 %.

В рамках диссертационного исследования на основе кластерного анализа территорий по индикаторам основных проблем в жилищной сфере были выделены основные группы (кластеры) территорий, определено наличие брошенных и законсервированных объектов жилищного

строительства в городах Свердловской области и отобраны такие из них, которые являются перспективными в плане их достройки с учетом степени их готовности и технической оснащенности (табл. 3).

Таблица 3

Наличие законсервированных и брошенных объектов жилищного строительства, перспективных для достройки в городах Свердловской области по состоянию на 12.12.2009 г.

Административный округ Свердловской области	Городское (муниципальное) образование	Количество объектов незавершенного строительства жилья (законсервированных, брошенных)	Количество квартир (по проекту)	Количество квадратных метров жилой площади (по проектам)
Северный округ	г.о. Краснотурьинск	1	99	2 799
	г.о. Ивдельский	1	30	1 538
	г.о. Североуральский	2	254	8 220
	г.о. Серовский	2	114	8 526
Южный округ	г. Каменск-Уральский	6	549	27 803
	г.о. Богданович	2	115	7 192
	г.о. Сухой Лог	3	215	6 652
	г.о. Заречный	2	200	8 250
	г.о. Асбестовский	2	108	5 680
	г.о. Малышевский	2	120	6 000
	г.о. Сысертский	9	854	22 787
Центральный округ	г.о. Березовский	3	61	4 348
	г.о. Среднеуральск	2	130	9 295
	г.о. Режевской	1	48	2 982
	г.о. Верхняя Пышма	1	140	12 515
Горно-заводской округ	г. Нижний Тагил	10	858	62 318
	г.о. Кировградский	2	207	11 081
	г.о. Верхняя Тура	1	125	3 880
	г.о. Красноуральск	1	56	4 743
	г.о. Кушвинский	1	30	1 514
	г.о. Верхнесалдинский	1	120	3 000
	г.о. Нижняя Салда	3	310	18 710
	г.о. Качканарский	3	300	19 327
Восточный округ	м.о. Ирбитское	6	436	23 818
	г.о. Тавдинский	1	24	1 930
	г.о. Талицкий	1	36	1 930
Западный округ	г.о. Ревда	3	210	11 957
	г.о. Первоуральск	13	1964	91012
Итого:		79	6794	347544

По результатам анализа табл. 3 сделан вывод, что в основном объекты незавершенного строительства жилья крайне мало присутствовали как целостные объекты продаж на рынке недвижимости региона (здесь имеется в виду рынок без учета индивидуальных застроек – частных домов и коттеджей). Незавершенные жилые строительные объекты составляли в эти годы

и сегодня – рынок предложений по участию в долевым строительстве.

С целью определения необходимых действий по управлению объектами незавершенного строительства жилья в области был проведен SWOT-анализ готовности подрядчиков – строительных организаций к участию в реализации программы по управлению незавершенным строительством жилья, которая должна быть реализована совместно с органами власти.

С учетом имеющихся «возможностей» и «угроз» выделены следующие варианты управления объектом незавершенного строительства жилья:

- продажа объекта на свободном рынке недвижимости;
- продажа объекта в рамках государственных закупок по целевым программам;
- смешанная продажа – часть государству, часть дольщикам;
- консервация объекта до «лучших времен».

В диссертации для регулирования процесса управления объектами незавершенного строительства жилья в рамках программы разработана модель системы управления незавершенным жилищным строительством на примере Свердловской области (рис. 2).

В приведенной модели учтены интересы всех участников, которые могут быть задействованы в процессе управления объектами незавершенного строительства жилья в регионе, результатами деятельности которых при ее реализации являются:

- Правительство области и администрации муниципальных образований смогут выполнить государственные программы и эффективно использовать свои бюджетные средства;
- градообразующие предприятия смогут выполнить социальные программы и обеспечить себя квалифицированными кадрами;
- строительные фирмы и другие коммерческие организации смогут получить прибыль.

В рамках разработанной модели может быть использован механизм оперативного управления, когда объект незавершенного строительства жилья передается собственником, не заинтересованным в его дальнейшем использовании (в связи с низким процентом завершенности объекта), в управление строительной организации.

В работе на основе анализа факторов, оказывающих влияние на рынок незавершенного строительства жилья, оценки взаимосвязей его участников определены основные параметры и принципы формирования программы достройки незавершенных объектов жилья (целенаправленность, согласованность, комплексность, ресурсообеспеченность), распределена ответственность основных ее участников по достройке незавершенного строительства жилья в Свердловской области, которые необходимо учитывать при ее разработке и реализации.

Учитывая желание и высокую готовность многих строительных организаций, имеющих опыт строительства в городах Свердловской области, сегодня, именно строители в лице саморегулируемых организаций (СРО) могут выступить инициаторами создания программы достройки объектов незавершенного строительства жилья в области, которая должна курироваться органами местного самоуправления.

3. Разработан методический подход к обоснованию инвестиционных проектов завершения строительства жилых домов, включающий алгоритм процесса софинансирования объектов достройки незавершенного строительства жилья с учетом интересов каждого соинвестора, экономическую модель кругооборота инвестиций, затраченных на их реализацию, ориентированных на извлечение прибыли на вложенный капитал при осуществлении региональной и муниципальной жилищной политики.

В диссертационной работе разработан методический подход сопровождения инвестиционных проектов завершения строительства жилых домов. Одним из важных его составных элементов являются механизм и этапы софинансирования достройки объектов незавершенного строительства жилья с учетом экономических интересов привлекаемых соинвесторов, которыми могут быть частные инвесторы, девелоперы, органы государственной власти и другие юридические и физические лица, заинтересованные в их завершении. Разработанный и представленный на рис. 3 алгоритм софинансирования достройки незавершенного строительства жилого объекта отражает последовательность всех этапов данного процесса, начиная от принятия решения о достройке и заканчивая государственной регистрацией жилого дома и оформлением прав собственности на него. Заинтересованность каждого соинвестора предлагается учитывать посредством определения доли софинансирования каждого из них по формуле

$$D_{сфi} = (C_{НС} + Z_{до} - C_{сз}) / K_{кв.мi} * Ц_{кв.м.i}, \quad (1)$$

где: $D_{сфi}$ – доля софинансирования i -го соинвестора;

$C_{НС}$ – рыночная стоимость объекта незавершенного строительства жилья на момент принятия решения о его достройке;

$Z_{до}$ – планируемые затраты на достройку объекта;

$C_{сз}$ – собственные средства застройщика, которые он готов потратить на достройку объекта.

$K_{кв.мi}$ – количество квадратных метров жилья, которые готов приобрести соинвестор по согласованной цене;

$Ц_{кв.м.i}$ – согласованная с i -м соинвестором цена приобретения данного объема жилья (квадратных метров);

При необходимости привлечения кредитных средств застройщик должен учитывать объемы реального софинансирования всех инвесторов и просчитывать срок окупаемости привлеченных кредитных ресурсов.



Рис. 3. Алгоритм софинансирования достройки незавершенного строительства жилого объекта

В диссертационном исследовании инвестиционные проекты достройки жилых объектов рассматриваются как процесс кругооборота инвестиций, затраченных на их реализацию, ориентированных на мотив извлечения прибыли на вложенный капитал. В представленной в диссертации общеизвестной экономической модели кругооборота инвестиций проекта достройки необходимо учитывать современные рыночные категории (нормы дисконта, доход инвестора, расходуемого инвестиционного дохода). Важным этапом инвестиционного проекта является расчет его экономической эффективности. Конечным результатом реализации проекта достройки жилого дома является стоимость готового объекта. Стоимость объекта недвижимости на момент продажи или реверсия, как ее называют оценщики, является не просто денежной вели-

чиной, которую готов дать рынок за этот объект, по сути, это чистый дисконтированный доход проекта.

4. Предложена динамическая модель влияния продолжительности инвестиционного периода на темпы роста основных фондов строительства и общую эффективность реальных инвестиций (капитальных вложений), в основу которой положено сокращение срока замораживания денежных средств в незавершенном производстве, позволяющая регулировать объемы незавершенного строительства с учетом рисков.

В диссертации для планирования и мониторинга реализации программы управления незавершенным строительством жилья в регионе разработана динамическая модель снижения объемов незавершенного строительства (за счет ввода в действие новых основных фондов), которая учитывает влияние продолжительности инвестиционного периода, и позволяет постоянно отслеживать влияние темпов роста основных фондов строительства объемов жилья на общую эффективность реальных инвестиций (капитальных вложений) и регулировать объемы незавершенного строительства.

Динамическую модель роста основных фондов можно представить следующим образом:

$$\Phi_x = \Phi_0 (1+ET)^{x/T-1}, \quad (2)$$

где Φ_0 – стоимость основных фондов в начальный момент времени, руб.

x – текущее время, год.

E – чистый доход, ежегодно направляемый на капитальные вложения (в долях к стоимости действующих основных фондов, принят равным 0,08 при ставке рефинансирования 7,75%).

Φ_x – стоимость основных фондов к моменту времени x , руб.

T – продолжительность инвестиционного периода, годы;

x/T – целая часть числа, полученная от деления x на T .

Формула (2) предполагает, что основные фонды вводятся в эксплуатацию не ежегодно, а по истечении инвестиционного периода T , не равного одному году. Чем больше T , тем медленнее темпы роста основных фондов (рис. 4).

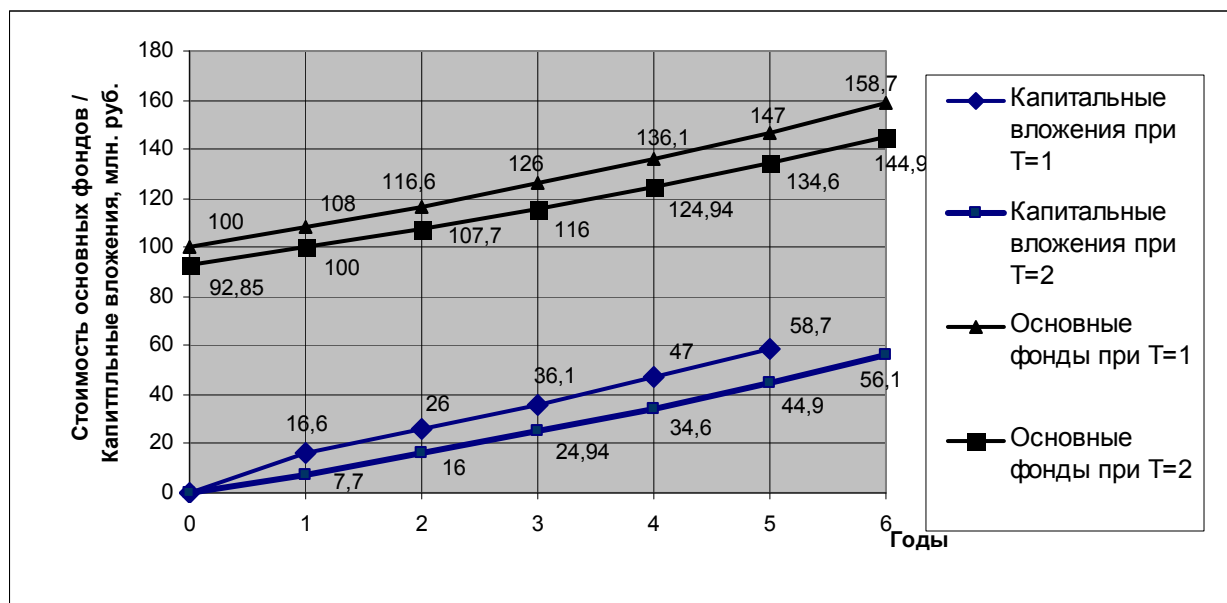


Рис. 4. Пример динамической модели роста основных фондов

По модели (2) можно рассчитать влияние сроков строительства на общую эффективность капитальных вложений (рис. 4, табл. 4).

Таблица 4

Влияние сроков строительства на общую эффективность капитальных вложений

Показатели	Ед. измер.	При сроке строительства	
		T ₁ = 1 год	T ₂ = 2 года
X	лет	6	6
Φ ₀	млн. руб.	100	100
$\Phi_x = \Phi_0 (1+ET)^{x/T-1}$	млн. руб.	147,0	134,6
Объем капитальных вложений $K = \Phi_{x+1} - \Phi_0$	млн. руб.	58,7	56,1
Расчетный (принятый для обоснования инвестиционных проектов) коэффициент эффективности капитальных вложений, E _p	—	0,2	0,2
Прирост прибыли $\Delta\P = E_p(\Phi_x - \Phi_0)$	млн. руб.	9,40	6,92
Общая эффективность капитальных вложений E _{общ.} = ΔΠ/К	—	0,160	0,123

Как видно из расчета, ускорение строительства с 2 лет до 1 года увеличило общую эффективность капитальных вложений с 0,123 до 0,16, т.е. в 1,298 раза.

В работе рассмотрены риски, присущие в настоящее время строительной отрасли. Поправка на риск обычно включается, когда проект оценивается при единственном сценарии его реализации. В величине поправок на риск обычно учитывают *страновой риск* (конфискация

имущества, непредвиденные изменения законодательства и т.п.); *риск ненадежности участников проекта* (обычно усматривается в возможности нецелевого расходования средств, финансовой неустойчивости или недобросовестности фирмы, отсутствии платежеспособности других участников проекта); *риск неполучения предусмотренных проектом доходов*, обусловленный техническими, технологическими и организационными колебаниями объемов производства и цен на продукцию и ресурсы. При оценке и выборе для реализации проекта достройки незавершенного объекта жилья необходимо заранее убедиться в том, что все многочисленные риски будут покрыты планируемыми доходами. Поэтому предлагается ориентироваться, прежде всего, на показатель, который характеризует восприимчивость проекта достройки к рискам, это внутренняя норма доходности (рентабельности) инвестиций (ВНД, IRR).

В диссертации разработан и реализован на практике в соответствии с предложенной моделью и методическим подходом инвестиционный проект по достройке 45-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Артемовский, квартал Спортивный, д. № 5 (3 этажа, кирпич, 3 секции). Проект осуществлялся фирмой ООО «Облглавжилстрой». Аналогичные проекты были разработаны для городов: Тавда, Серов, Ирбит, по которым результаты реализации представлены в табл. 5.

Таблица 5

Результаты реализации проектов по достройке жилых домов в городах Свердловской области

Показатели	ООО «Облглавжилстрой» при реализации проекта по достройке 45-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Артемовский, квартал Спортивный, д. 5	ООО «УКС-Стройтех»		
		Проект по достройке 36-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Тавда, ул. Ленина, д. 50	Проект по достройке 45-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Серов, ул. Вальцовщиков, д. 21	Проект по достройке 60-квартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Южная, д. 10
Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства жилья на момент принятия решения о его достройке (Φ_0), млн. руб.	26	17	6	7,5
Капитальные вложения в строительство, млн. руб.	43,9	46,9	51,6	69,4
Внутренняя норма доходности по проекту (по факту реализации проекта), %	39	35	33	32
Продолжительность достройки, месяцев	7	5	9	11
Средневзвешенный уровень продолжительности достройки в месяцах (за 2009 г.)	8,36			
Стоимость основных фондов по окончании проекта Φ_x , млн. руб.	69,9	63,9	57,6	76,9
Прибыль от реализации проекта (суммарно по соинвесторам)	39,7	29,4	28,3	31,5
Общая эффективность капитальных вложений, $E_{\text{общ}} = \Pi/K$	0,904	0,627	0,548	0,454

С целью определения оптимального значения показателя ВНД для проектов достройки жилья в программе АЛБТ–Инвест™ 3.0 были проведены расчеты, характеризующие эффективность разработанных проектов. В целом можно отметить, что средняя внутренняя норма доходности по рассматриваемым проектам составила 34,75%. Таким образом, для успешной реализации проекта достройки незавершенного жилого объекта и покрытия всех рисков внутренняя норма доходности должна быть не менее 35%.

На основе анализа возможных механизмов взаимного стимулирования участников процесса достройки объектов жилищного строительства построена схема их мотивационных взаимоотношений (рис. 5).

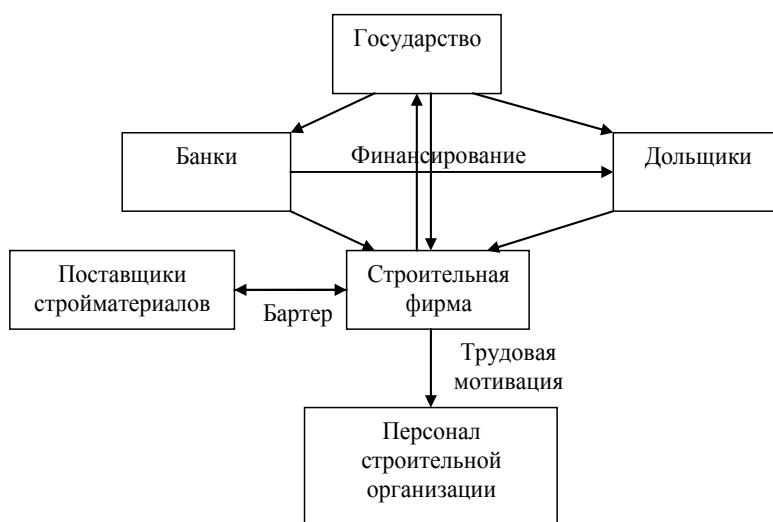


Рис. 5. Мотивационные взаимоотношения участников процесса достройки объектов жилья

Основными механизмами мотивации выполнения работ на объектах незавершенного строительства жилья (от общегосударственных до частных) являются: государственная финансовая поддержка и регулирование механизма финансирования достройки объектов незавершенного строительства жилья (мотивация направлена на дольщиков, строительные организации и банки); улучшение условий кредитования со стороны банков; применение эффективных взаимовыгодных схем расчетов между строительными фирмами и поставщиками стройматериалов; уменьшение сроков строительства и стоимости квадратного метра жилья; оптимизация мотивации производственного персонала и менеджеров строительных фирм, направленная на конкретные цели.

Основные выводы. В результате разработки предложений по совершенствованию процесса управления незавершенным строительством жилья в регионе разработана модель этого процесса, которая включает все его этапы – планирование, организацию, мотивацию и контроль. Данная модель может быть использована:

- Правительством Свердловской области совместно с муниципальными органами самоуправления при разработке и планировании областной программы по управлению объектами незавершенного строительства жилья;
- соинвесторами и страховыми организациями для оценки целесообразности участия в финансировании проекта;
- девелоперами и подрядчиками в плане проведения первоначальной экспертизы эффективности реализации проекта достройки и в процессе реализации самого проекта.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монографии

1. Астратова Г.В., Копченова А.А., Мокроносов А.Г., Сапегин А.В. и др. Интеллектуальные услуги в информационном обществе: научная монография. Челябинск: ЧГАА, 2009. 14 п.л. (авт. 0,12 п.л.).
2. Астратова Г.В., Синицын Е.В., Лукьянов С.А., Мокроносов А.Г., Сапегин А.В. и др. Особенности рынка интеллектуальных услуг как особой компоненты информационной инфраструктуры страны: научная монография. Екатеринбург: Изд-во АМБ, 2010. 11,6 п.л. (авт. 0,24 п.л.).

Статьи в научных изданиях, рекомендованных ВАК

3. Руткаускас Т.К., Сапегин А.В. К вопросу управления незавершенным жилищным строительством // Известия Уральского государственного экономического университета. 2009. № 4 (26). 0,44 п.л. (авт. 0,22 п.л.).
4. Руткаускас Т.К., Сапегин А.В. Мотивационные механизмы выполнения работ на объектах незавершенного строительства жилья // Вестник УГТУ – УПИ. Серия «Экономика и управление. 2009. № 6. 0,69 п.л. (авт. 0,35 п.л.).
5. Сапегин А.В. Объекты незавершенного строительства жилья: методика привлечения средств инвесторов // Экономический анализ: теория и практика. 2010. № 39 (204). 0,52 п.л.
6. Руткаускас Т.К., Сапегин А.В. Методика привлечения средств инвесторов для завершения объектов незавершенного строительства жилья // Известия Уральского государственного экономического университета. 2010. № 2 (28). 0,7 п.л. (авт. 0,35 п.л.).
7. Руткаускас Т., Астратова Г., Сапегин А. Совершенствование процесса управления незавершенным жилищным строительством в Свердловской области // Практический маркетинг. 2010. № 9 (163). 0,48 п.л. (авт. 0,16 п.л.).

Статьи в журналах, научных трудах конференций и других изданиях

8. Сапегин А.В. Модель управления незавершенным строительством жилья в регионе (тезисы) // Альтернативы экономического роста: инновационное и эволюционное развитие российской экономики: материалы III Научных чтений профессоров-экономистов и докторантов (Екатеринбург, 2–4 февраля 2010 г.): в 2 ч. Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2010. Ч. 1. 17,3 п.л. (авт. 0,52 п.л.).

9. Сапегин А. В. Мотивационные механизмы взаимодействия государственных органов власти и бизнеса в процессе достройки незавершенного строительства жилья // Экономика, финансы и бизнес: проблемы и перспективы развития: материалы Первой Всерос. конф. мол. ученых (с междунар. участием). Иваново, 18 февраля 2010 г. Иваново: Иван. гос. энерг. ун-т, 2010. 32,3 п. л. (авт. 0,23 п.л.).

10. Руткаускас Т.К., Сапегин А.В. Незавершенное жилищное строительство как сегмент рынка жилья // Новый Уральский строитель. 2009. № 9 (100). 0,3 п. л. (авт. 0,15 п.л.).

11. Сапегин А.В. Незавершенное строительство жилья: проблемы и пути их решения // Промышленный транспорт Урала. 2010. № 1, январь–февраль. 0,05 п.л.

12. Сапегин А.В., Деменьшин А.С., Руткаускас Т.К. Жилье доступное, его доступность // Конкурентоспособность регионов и субъектов хозяйствования в условиях преодоления кризиса [Текст]: материалы XIII Всерос. форума мол. ученых и студентов (21-22 апреля 2010 г.) в 4 ч. Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2010. Ч. 3. 0,06 п.л. (авт. 0,02 п.л.).

13. Сапегин А.В., Деменьшин А.С., Руткаускас Т.К. Формы привлечения инвестиций в достройку объектов жилищного строительства // Конкурентоспособность регионов и субъектов хозяйствования в условиях преодоления кризиса [Текст]: материалы XIII Всерос. форума мол. ученых и студентов (21-22 апреля 2010 г.) в 4 ч. Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2010. Ч. 3. 0,06 п.л. (авт. 0,02 п.л.).

14. Сапегин А.В., Деменьшин А.С., Руткаускас Т.К. Факторы, влияющие на рост объемов незавершенного жилищного строительства // Новые тенденции в экономике и управлении организацией: сб. науч. трудов VIII Междунар. науч.-практ. конф. 22-24 апреля 2010 г. В 3-х т. Екатеринбург: УГТУ – УПИ, 2010. Т. 2. 0,22 п.л. (авт. 0,07 п.л.)

15. Сапегин А.В. К вопросу управления инвестициями в сфере незавершенного строительства жилья // Новые тенденции в экономике и управлении организацией: сб. науч. трудов VIII Междунар. науч.-практ. конф. 22-24 апреля 2010 г. В 3-х т. Екатеринбург: УГТУ – УПИ, 2010. Т. 2. 0,22 п.л.

16. Руткаускас Т.К., Ишмуратов А.Р., Деменьшин А.С., Сапегин А.В. О законодательном обеспечении мер, гарантирующих безопасность среды обитания человека // Инновационные технологии в педагогике и на производстве: сб. материалов XVI Всерос. науч.-практ. конф. мол.

ученых и специалистов. Екатеринбург, 27 апр. 2010 г. / ФГАОУ ВПО «Рос. гос проф.-пед. ун-т» Екатеринбург, 2010. 0,17 п.л. (авт. 0,04 п.л.).

17. Сапегин А.В. Совершенствование процесса управления незавершенным жилищным строительством в Свердловской области (тезисы) // Актуальные вопросы современной экономической науки: сб. докладов междунар. науч. заоч. конф. (Липецк, 20 февр. 2010 г.) в 2 Т. Т. 1. Липецк: Изд. центр «Де-факто», 2010. 0,38 п.л.

18. Сапегин А.В. Система управления незавершенным жилищным строительством // Промышленный транспорт Урала. 2010. № 3. 0,05 п.л.

19. Сапегин А.В. К вопросу определения незавершенного строительства жилья (тезисы) // Актуальные проблемы современной науки и образования. Экономические науки. Материалы Всероссийской науч.-практич. конференц. с междунар. участием. Т.IV.-Уфа: РИЦ БашГУ, 2010. С.392-395., 0,4 п.л.

20. Сапегин А.В. Региональное значение скорейшей достройки объектов незавершенного строительства жилья (статья)// Промышленный транспорт Урала. 2010. июль. С.7. 0,05 п.л.

Подписано в печать 11.01.11. Формат 60X84/16.

Усл. печ. л. 1,9. Уч.- изд. л. 1,7. Тираж 130 экз. Заказ №

ГОУ ВПО «Российский государственный профессионально-педагогический университет».
Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 11.

Ризограф ГОУ ВПО «Российский государственный профессионально-педагогический
университет». Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 11.
